

# ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen

Tvestjärten Västra

Org nr 716407-1008

1 januari - 31 december

2020

## ÅRSREDOVISNING 2020

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tvestjärten Västra i Helsingborg får härmed avlämna årsredovisning för 2020.01.01 - 2020.12.31

### Förvaltningsberättelse

#### **Verksamheten**

##### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens säte är Helsingborg.

##### **Föreningens fastighet**

Föreningen äger fastigheten Tvestjärten 16, Helsingborgs kommun innehållande 34 lägenheter. Fastighetens adress är Gasverksgatan 51-57 samt Komissgatan 4.

##### Information om fastigheten:

|       |           |
|-------|-----------|
| 1 st  | 1,5 r.o.k |
| 14 st | 2 r.o.k   |
| 6 st  | 2,5 r.o.k |
| 10 st | 3 r.o.k   |
| 3 st  | 3,5 r.o.k |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If.

##### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman hölls 2020-04-27.

##### **Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer**

###### Ordinarie ledamöter

|                    |            |
|--------------------|------------|
| Birgitta Olsson    | Ordförande |
| Pernilla Velliou   | Ledamot    |
| Viktoria Björnberg | Ledamot    |
| Markus Nilsgart    | Ledamot    |
| Reidar Johanssen   | Ledamot    |
| Margareta Tasevski | Suppleant  |
| Katarina Reinius   | Suppleant  |

###### Ordinarie revisor

Eva Hörström

Styrelsen har hållit 14 protokollförda sammanträden.

##### **Firmateckning**

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av två ledamöter i förening.

##### **Avgifter**

Inga avgiftshöjning har gjorts under räkenskapsåret.

OK

## Flerårsöversikt

|                                   | 2020.01.01-<br>2020.12.31 | 2019.01.01-<br>2019.12.31 | 2018.01.01-<br>2018.12.31 | 2017.01.01-<br>2017.12.31 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning                   | 1 584 046                 | 1 581 318                 | 1 582 520                 | 1 583 560                 |
| Resultat efter finansiella poster | -202 471                  | -262 243                  | -1 923 001                | 126 395                   |
| Soliditet (%)                     | 13,45                     | 15,81                     | 18,63                     | 38,60                     |
| Årsavgift kr/kvm                  | 630                       | 630                       | 630                       | 630                       |
| Driftskostnader kr/kvm            | 520                       | 536                       | 1 234                     | 430                       |
| Lån kr/kvm                        | 2 565                     | 2 430                     | 2 494                     | 1 964                     |

Definitioner av nyckeltal se noter

Alla nyckeltal är beräknade på den totala ytan på 2 526 kvm förutom för årsavgiften.

| <b>Förändringar i eget kapital</b>           | <i>Grundavgifter</i> | <i>Upplåtelse-<br/>avgifter</i> | <i>Avsättning<br/>yttre fond</i> | <i>Fritt eget<br/>kapital</i> |
|--|----------------------|---------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| Belopp vid årets ingång                      | 813 000              |                                 | 731 804                          | -233 180                      |
| Reservering till fond för yttre underhåll    |                      |                                 | 31 322                           | -31 322                       |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll |                      |                                 | 0                                | 0                             |
| Årets resultat                               |                      |                                 |                                  | -202 471                      |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>               | <b>813 000</b>       | <b>0</b>                        | <b>763 126</b>                   | <b>-466 973</b>               |

## Resultatdisposition

### Medel att disponera

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | -264 502        |
| Årets resultat      | -202 471        |
|                     | <b>-466 973</b> |

### Förslag till disposition

|  |                 |
|--|-----------------|
| Avsättning till yttre fond för yttre underhåll | 31 322          |
| Balanseras i ny räkning                        | -498 295        |
|  | <b>-466 973</b> |

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

BA

## Resultaträkning

|  | <i>Not</i> | <i>2020.01.01-<br/>2020.12.31</i> | <i>2019.01.01-<br/>2019.12.31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar mm</b>         |            |                                   |                                   |
| Årsavgifter/hyresintäkter                            | 2          | 1 584 046                         | 1 581 318                         |
| Övriga intäkter                                      | 3          | 87 759                            | 119 030                           |
| <i>Summa</i>   |            | <u>1 671 805</u>                  | <u>1 700 348</u>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |            |                                   |                                   |
| Fastighetskostnad                                    | 4          | -1 312 580                        | -1 353 894                        |
| Övriga externa kostnader                             | 5          | -68 002                           | -126 777                          |
| Personalkostnader                                    | 6          | -136 357                          | -113 386                          |
| Avskrivningar av materiella<br>anläggningstillgångar |            | <u>-245 595</u>                   | <u>-253 095</u>                   |
| <i>Summa</i>   |            | <u>-1 762 534</u>                 | <u>-1 847 152</u>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |            | <b>-90 729</b>                    | <b>-146 804</b>                   |
| <b>Finansiella poster</b>                            |            |                                   |                                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           |            | <u>-111 742</u>                   | <u>-115 439</u>                   |
| <i>Summa</i>   |            | <u>-111 742</u>                   | <u>-115 439</u>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |            | <b>-202 471</b>                   | <b>-262 243</b>                   |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |            | <b>-202 471</b>                   | <b>-262 243</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                                |            | <b>-202 471</b>                   | <b>-262 243</b>                   |

## Balansräkning

|  | <i>Not</i> | <i>2020.12.31</i>       | <i>2019.12.31</i>       |
|--|------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |            |                         |                         |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                         |                         |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |            |                         |                         |
| Byggnader och mark                           | 7          | 6 845 060               | 6 994 211               |
| Inventarier, installationer                  | 8          | 455 892                 | 552 336                 |
|  |            | <u>7 300 952</u>        | <u>7 546 547</u>        |
| <b><i>Summa anläggningstillgångar</i></b>    |            | <b><i>7 300 952</i></b> | <b><i>7 546 547</i></b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                         |                         |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |            |                         |                         |
| Övriga kortfristiga fordringar               |            | 9 662                   | 9 378                   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |            | 16 311                  | 68 437                  |
|  |            | <u>25 973</u>           | <u>77 815</u>           |
| <i>Kassa och bank</i>                        |            | <u>915 171</u>          | <u>670 515</u>          |
|  |            | 915 171                 | 670 515                 |
| <b><i>Summa omsättningstillgångar</i></b>    |            | <b><i>941 144</i></b>   | <b><i>748 330</i></b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |            | <b>8 242 096</b>        | <b>8 294 877</b>        |

EA

## Balansräkning

|  | Not | 2020.12.31       | 2019.12.31       |
|--|-----|------------------|------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |     |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                  |                  |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                  |                  |
| Grundavgifter                                |     | 813 000          | 813 000          |
| Fond yttre underhåll                         |     | 763 126          | 731 804          |
|  |     | <u>1 576 126</u> | <u>1 544 804</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                  |                  |
| Balanserat resultat                          |     | -264 502         | 29 063           |
| Årets resultat                               |     | -202 471         | -262 243         |
|  |     | <u>-466 973</u>  | <u>-233 180</u>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>1 109 153</b> | <b>1 311 624</b> |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |     |                  |                  |
| Skuld till kreditinstitut                    | 9   | 6 320 000        | 5 980 000        |
|  |     | <u>6 320 000</u> | <u>5 980 000</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |     |                  |                  |
| Skuld till kreditinstitut                    | 9   | 160 000          | 160 000          |
| Leverantörsskulder                           |     | 63 037           | 244 063          |
| Övriga skulder                               | 10  | 320 544          | 305 379          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11  | 269 362          | 293 811          |
|  |     | <u>812 943</u>   | <u>1 003 253</u> |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |     | <b>8 242 096</b> | <b>8 294 877</b> |

DA

## Tilläggsupplysningar

### Allmänna upplysningar

#### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade livslängden. Följande avskrivningsprinciper tillämpas.

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

70 år

Inventarier

5-15 år

Mark avskrivs ej

EA

## Upplysningar till resultaträkningen

| <b>Not 2 Nettoomsättning</b>           | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|--|------------------|------------------|
| Årsavgifter                            | 1 584 046        | 1 581 318        |
| <b>Summa</b>                           | <b>1 584 046</b> | <b>1 581 318</b> |
| <br>                                   |                  |                  |
| <b>Not 3 Övriga intäkter</b>           | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
| Vidarefakturerings delade kostnader    | 84 759           | 116 030          |
| Överlåtelseavgifter                    | 3 000            | 3 000            |
| <b>Summa</b>                           | <b>87 759</b>    | <b>119 030</b>   |
| <br>                                   |                  |                  |
| <b>Not 4 Driftskostnader</b>           | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
| Vatten                                 | 96 742           | 91 914           |
| Bränsle                                | 333 318          | 339 656          |
| El                                     | 51 584           | 63 758           |
| Renhållning                            | 49 095           | 53 751           |
| Fastighetsskötsel                      | 116 774          | 113 855          |
| Försäkringspremie                      | 55 338           | 50 060           |
| Kabel TV                               | 41 625           | 40 062           |
| Fastighetsskatt                        | 48 586           | 46 818           |
| Övriga kostnader                       | 26 315           | 7 926            |
| Reparationer och underhåll             | 462 207          | 515 098          |
| Avsättning medlemmarnas fond           | 30 996           | 30 996           |
| <b>Summa</b>                           | <b>1 312 580</b> | <b>1 353 894</b> |
| <br>                                   |                  |                  |
| <b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>  | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
| Förvaltningskostnader, revisionsarvode | 57 439           | 56 912           |
| Övriga externa kostnader               | 10 563           | 69 865           |
| <b>Summa</b>                           | <b>68 002</b>    | <b>126 777</b>   |
| <br>                                   |                  |                  |
| <b>Not 6 Löner och arvoden</b>         | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
| Löner och styrelsearvoden              | 115 750          | 95 600           |
| Sociala avgifter                       | 20 607           | 17 786           |
| <b>Summa</b>                           | <b>136 357</b>   | <b>113 386</b>   |

EA



## Upplysningar till balansräkningen

| <b>Not 7 Byggnader och mark</b>               | <b>2020.12.31</b> | <b>2019.12.31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>          | 11 460 519        | 11 460 519        |
| Årets anskaffningar                           | 0                 | 0                 |
| <i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i> | 11 460 519        | 11 460 519        |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i>             | -4 466 308        | -4 317 157        |
| Årets avskrivning                             | -149 151          | -149 151          |
| <i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>    | -4 615 459        | -4 466 308        |
| <b>Utgående redovisat värde</b>               | <b>6 845 060</b>  | <b>6 994 211</b>  |
| <i>Taxeringsvärden</i>                        |                   |                   |
| Mark  | 11 200 000        | 11 200 000        |
| Byggnader                                     | 22 200 000        | 22 200 000        |
|   | <u>33 400 000</u> | <u>33 400 000</u> |

| <b>Not 8 Inventarier</b>                      | <b>2020.12.31</b> | <b>2019.12.31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>          | 1 028 673         | 656 923           |
| Årets anskaffningar                           | 0                 | 371 750           |
| <i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i> | 1 028 673         | 1 028 673         |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i>             | -476 337          | -372 393          |
| Årets avskrivning                             | -96 444           | -103 944          |
| <i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>    | -572 781          | -476 337          |
| <b>Utgående redovisat värde</b>               | <b>455 892</b>    | <b>552 336</b>    |

| <b>Not 9 Skulder till kreditinstitut</b> | <b>Ränta</b> | <b>Bindningstid</b> | <b>Kapitalskuld</b> | <b>Nästa års<br/>amortering</b> |
|--|--------------|---------------------|---------------------|---------------------------------|
| Långgivare                               |              |                     |                     |                                 |
| Nordea Hypotek AB                        | 1,85         | 2023.10.18          | 5 980 000           | 160 000                         |
| Nordea Hypotek AB                        | 1,25         | 2023.10.18          | 500 000             | 0                               |
|  |              |                     | <u>6 480 000</u>    |                                 |

| <b>Not 10 Kortfristiga skulder</b> | <b>2020.12.31</b> | <b>2019.12.31</b> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemmarnas reparationsfond       | 278 982           | 270 571           |
| Sociala avgifter och personalskatt | 41 562            | 34 808            |
|                                    | <u>320 544</u>    | <u>305 379</u>    |

BT

| <b>Not 11 Upplupna kostnader</b> | <b>2020.12.31</b> | <b>2019.12.31</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupen el och värme            | 59 626            | 58 457            |
| Upplupna räntor                  | 15 933            | 16 832            |
| Övriga upplupna kostnader        | 62 476            | 91 967            |
| Förskottsbetalda hyror           | 131 327           | 126 677           |
|                                  | <u>269 362</u>    | <u>293 933</u>    |

## Övriga Noter

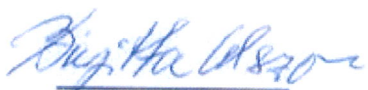
| <b>Not 12 Ställda säkerheter</b> | <b>2020.12.31</b> | <b>2019.12.31</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar           | 10 892 000        | 10 892 000        |

## Not 13 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

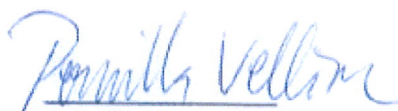
Helsingborg den 11/14 2021



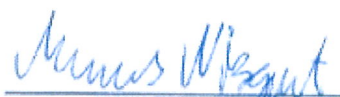
Birgitta Olsson  
ordförande



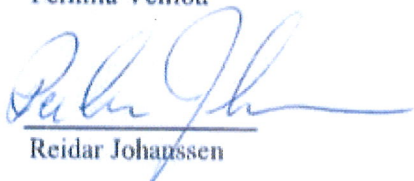
Viktoria Björnberg



Pernilla Velliou



Markus Nilsgart



Reidar Johansen

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats  
den 12/14 2021



Eva Hörström  
Godkänd revisor